



Nummer: 13/2012
den 10. Febr. 2012

Mitglieder des Kreistags
des Landkreises Esslingen

- Öffentlich
 Nichtöffentlich
 Nichtöffentlich bis zum
Abschluss der Vorberatung

- KT
 VFA
 ATU 8. März 2012
 ATU/BA
 SOA
 KSA
 JHA

Betreff: Realisierungsstudie zur Sanierung
des Verwaltungsgebäudes Pulverwiesen 11 (Altbau)

Anlagen: 1 - Thermografieaufnahmen Altbau/Neubau
2 - Fassadenaufbau mit Dämmung Bestandsgebäude
3. - Auszug aus der Studie von Weinbrenner- Single- Arabzadeh
(2009)

Verfahrensgang: Einbringung zur späteren Beratung
 Vorberatung für den Kreistag
 Abschließender Beschluss im Ausschuss

BESCHLUSSANTRAG:

Die Verwaltung wird beauftragt, für die Sanierung eine Realisierungsstudie zu beauftragen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Finanzmittel für die Erstellung der Realisierungsstudie sind im Teilhaushalt 2 des Finanzhaushaltes, Produktgruppe 1124, Vorhaben: Sanierung Verwaltungsgebäude Pulverwiesen veranschlagt.

Sachdarstellung:

1. Bestandsbeschreibung

Das 1978 fertiggestellte Landratsamt Esslingen umfasst eine Nutzfläche von ca. 21.000 qm, der umbaute Raum beträgt etwa 104.000 cbm. Momentan sind ca. 480 Mitarbeiter im alten Gebäudeteil Pulverwiesen 11 untergebracht. Über die normale Büro- und Verwaltungsnutzung hinweg beinhaltet der Gebäudekomplex Sitzungsräume für die Gremien des Landkreises, sowie den Bereich der Verwaltungsschule und des Casinos.

Seit der Fertigstellung Ende der 1970-er Jahre wurde das Gebäude nur in sehr geringem Umfang saniert:

Gebäudesanierungen:

- 2007: Modernisierung Kreisbibliothek (Decke und Beleuchtung)
- 2008: Modernisierung Führerscheinstelle und Infostand
- 2009: Sanierung Dachfläche über 6.OG und Installation einer Fotovoltaikanlage
- 2010: Sanierung WC-Kern 1
- 2011: Sanierung WC-Kern 2 und Umbau Bürobereich Landrat

Technische Sanierungen:

- 2007: Erneuerung der Raumluftechnik (RLT) und der Mess- und Steuerungsregelung (MSR) in der Registratur
- 2008: Erneuerung RLT und MSR im Kreismedienzentrum, Kreisbibliothek und Führerscheinstelle

In energetischer Hinsicht entsprechen die Gebäudehülle und die technischen Anlagen in keinsten Weise mehr den heutigen Energiestandards. Die thermisch nicht getrennten Aluminium-Fassadenprofile führen zu einem hohen Wärmeverlust und erzeugen ein sehr unbehagliches Raumklima. In den Wintermonaten kommt es zu Zegerscheinungen und es entstehen entlang der Fassade kalte Zonen, die nur bedingt durch ein Aufdrehen der Heizkörper behoben werden können. Hingegen steigen die Temperaturen in den Sommermonaten häufig über 35°C. Um die Gesamtenergiebilanz entsprechend den Klimaschutzzielen und der CO₂-Minderungsstrategie des Landkreises deutlich zu verbessern, ist eine Sanierung des Gebäudes zwingend angezeigt.

Hinsichtlich der Haustechnik entspricht das Gebäude im Wesentlichen dem Zustand von 1978. Lediglich im Bereich der Registratur, dem Kreismedienzentrum, der Kreisbibliothek sowie der Führerscheinstelle wurden die Lüftungsanlagen erneuert. Der große und kleine Sitzungssaal, die Zulassungsstelle, die Druckerei, die Küche und das Casino sind noch im ursprünglichen Zustand. Darüber hinaus wurden im Bereich der Technik nur unumgängliche Maßnahmen durchgeführt, um die Funktionsfähigkeit des Gebäudes zu erhalten.

2. Die in der Studie von Weinbrenner- Single- Arabzadeh aufgezeigten Mängel und Defizite

Die im Juli 2009 vorgelegte „Studie zur energetischen Sanierung und organisatorischen Ertüchtigung“ des Architekturbüros Weinbrenner- Single- Arabzadeh (wsa) beschreibt nachdrücklich die erheblichen Mängel im Gebäude in energetischer, haustechnischer, brandschutztechnischer und teilweise organisatorischer Hinsicht. Diese Erkenntnisse werden nachstehend in komprimierter Form dargestellt.

2.1 Energetische Aspekte der Außenhülle unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung:

Durch die extrem schlechten Dämmwerte der kompletten Gebäudehülle wie Fassade, Fenster, Dächer und ungedämmte Treppenhäuser weist das Gebäude einen hohen Energieverbrauch aus. Die gesamte Haustechnik ist veraltet. Dabei spielt gerade diese bei der Energieeinsparung neben der Gebäudehülle eine wesentliche Rolle. Dies hat zur Folge, dass die Verbräuche überdimensional hoch sind. So liegt der Wärmeverbrauch des Altbaus mit 80,4 kWh/qm*a um ca. 275 % über dem des Neubaus. Beim Stromverbrauch liegt der Wert mit 58,0 kWh/qm*a immerhin bei ca. 225 % über dem des Neubaus (s. Anlage 1 und 2).

2.2 Haustechnische Aspekte

Die gesamten haustechnischen Anlagen wie Heizung, Lüftung und Kühlung sind über 30 Jahre alt und stark überholungsbedürftig. Zudem muss die Elektroinstallation aufgrund bestehender technischer Vorschriften im Gesamten ausgetauscht werden. Dies betrifft sowohl alle Haupt- und Unterverteiler wie auch die Notstromversorgung.

2.3 Sicherheitsrelevante Aspekte

Im Bereich des Brandschutzes weist das Bestandsgebäude erhebliche Defizite auf und entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen an ein öffentliches Gebäude. So fehlen etwa notwendige Brandabschnitte und Brandabschottungen. Das zentrale Fluchttreppenhaus ist in seiner jetzigen Ausführung als erster Fluchtweg nur bedingt geeignet. Es fehlen ferner raumweise, flächendeckende Brandmelder im Gebäude, die auf einer zentralen Brandmeldeanlage aufgeschaltet werden. Aus sicherheitstechnischen Gründen wird dies heute in allen öffentlichen Gebäuden gefordert.

2.4 Aspekte der Organisations-/ bzw. Flächenoptimierung

Soweit es im Rahmen der Sanierung unter Beibehaltung der baulichen Grundstruktur möglich ist, sollten Aspekte der Nutzungsoptimierung berücksichtigt werden. Dabei soll der Flächenbedarf für die Organisationseinheiten ggf. neu definiert werden.

3. Maßnahmenkatalog

Aufgrund der bekannten und in der Studie von wsa beschriebenen Mängel wird vom Amt für Kreisschulen und Immobilien folgender Maßnahmenkatalog vorgeschlagen:

3.1 Energetische Belange

Es soll ein energetischer Maßnahmenkatalog ausgearbeitet werden, mit der Ausrichtung auf die EnEV 2012. Zudem soll auch der evtl. Einsatz regenerativer Energien betrachtet werden.

3.2 Haustechnik und Bau

Aufbauend auf der Studie von wsa ist ein Gesamtkonzept der Haustechnik zu erstellen. Die Technikzentralen sowie die Verteilungen zum Endverbraucher sind zu untersuchen und hinsichtlich der geltenden DIN-Normen zu beurteilen. Darüber hinaus sind Aussagen über den erforderlichen Schallschutz unter Berücksichtigung der angrenzenden Bundesstraße zu treffen.

3.3. Sicherheit

Wie bereits in der Studie von wsa 2009 ausdrücklich formuliert, wird die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes dringend empfohlen. Dieses soll von einem Brandschutzgutachter erstellt werden und auch Aussagen zur Brandklassifizierung der tragenden Bauteile enthalten.

3.4. Flächenoptimierung

Möglichkeiten der Flächenoptimierung sind zu prüfen. Neben den Verwaltungsbereichen sollen auch der kleine und große Sitzungssaal, sowie das Foyer und der Eingangsbereich betrachtet werden.

4. Realisierungsstudie

Durch das komplexe Zusammenspiel der Bereiche Architektur, Gebäudetechnik, Bauphysik und Brandschutz wird empfohlen, ein interdisziplinäres Büro mit einer Realisierungsstudie mit folgender Zielsetzung zu beauftragen:

4.1 Bautechnische Betrachtung

Auf der Grundlage des zu erstellenden Maßnahmenkataloges (s. Nr. 3) sollen Aussagen über den Umfang und die Dringlichkeit der einzelnen Sanierungsmaßnahmen getroffen werden. Abhängig von der jeweiligen Betrachtung sind sinnvolle Bauabschnitte unter Berücksichtigung der Organisationseinheiten und funktionalen Abhängigkeiten zu bilden. Die möglichen Interimslösungen sind hieraus abzuleiten.

4.2 Verfahrensarten

Aus den Ergebnissen der bautechnischen Betrachtung sollen die möglichen Verfahrensarten im Hinblick auf den Lebenszyklus gewertet werden.

- Variante 1: Architekt + Fachingenieure: gewerkeweise Vergabe (ohne Betrieb)
- Variante 2: Generalplaner: gewerkeweise Vergabe (ohne Betrieb)
- Variante 3: Generalunternehmer (GU)

- Variante 4: Public- Private- Partnership (PPP), mit / ohne partielle Betriebsführung

Die Ausarbeitung der Varianten hat unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Einbeziehung der Lebenszykluskosten zu erfolgen. Die Ergebnisse sollen in einer Bewertungsmatrix gegenübergestellt werden.

Heinz Eininger
Landrat